



# Città di Alessandria

Provincia di Alessandria

## DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 111 DEL 30/10/2023

**OGGETTO: VERIFICA QUANTITÀ E DETERMINAZIONE PREZZI DI CESSIONE AREE DESTINATE A RESIDENZA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE (L.167/62, L.865/71, L.457/78 ) DA CEDERE IN PROPRIETÀ O DIRITTO DI SUPERFICIE. ART. 172 C.1 LETT. C DEL D.LGS.N.267/2000.: DELIBERAZIONE PROPOSTA DI GIUNTA N.240 IN DATA 11 /10 / 2023.**

L'anno **2023** il giorno **30** del mese di **Ottobre** alle ore 18.00, nella sala del Consiglio, previa convocazione tempestivamente notificata, sono stati convocati in seduta Ordinaria e pubblica i componenti del Consiglio Comunale.

Risultano:

Nominativo	Presente	Nominativo	Presente
ABONANTE Giorgio Angelo	NO	Giustetto Giulia	SI
Arlenghi Massimo	SI	Gotta Maria Teresa	SI
Barosini Giovanni	SI	Ivaldi Giovanni	NO
Bazzoni Marco	SI	Locci Emanuele	SI
Benzi Roberto	NO	Lumiera Cinzia	NO
Bianchini Giuseppe	SI	Malagrino Diego	NO
Buzzi Langhi Davide	NO	Molina Irene Angela	SI
Cazzulo Roberta	SI	Pellegrino Maurizio	SI
Coloris Daniele	SI	Priano Fabrizio	SI
Como Lodovico	SI	Roggero Mattia	SI
Cuttica di Revigliasco Gianfranco	NO	ROSSA Maria Rita	SI
Demarte Vincenzo	SI	Santoro Santina	SI
Di Saverio Adriano	NO	Sciaudone Maurizio	SI
Di Tullio Andrea	SI	Sfienti Luigi	SI
Farahat Youness	SI	Vanin Valerio	SI
Ferraris Luca	SI	Venturino Alvaro	NO
Gentiluomo Francesco	SI		

Presenti : 24 Assenti : 9

Constatata la presenza del numero legale degli intervenuti assume la presidenza il Dr. Barosini Giovanni nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale con l'assistenza del Vice Segretario Generale Dr.ssa BOCCHIO Orietta ed invita i presenti a trattare la sopra estesa proposta Consiglio Comunale 111 del 30/10/2023

Su proposta n. 175 del 12/10/2023

OGGETTO: VERIFICA QUANTITÀ E DETERMINAZIONE PREZZI DI CESSIONE AREE DESTINATE A RESIDENZA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE (L.167/62, L.865/71, L.457/78 ) DA CEDERE IN PROPRIETÀ O DIRITTO DI SUPERFICIE. ART. 172 C.1 LETT. C DEL D.LGS.N.267/2000.: DELIBERAZIONE PROPOSTA DI GIUNTA N.240 IN DATA 11 /10 / 2023.

Il Presidente invita l'Assessore Mazzoni ad illustrare la proposta sopra indicata sulla quale ha espresso parere favorevole la Commissione Consiliare Sviluppo del Territorio (seguono interventi conservati agli atti d'ufficio su supporto audio)

Interviene per discussione generale il Cons. Demarte (seguono interventi conservati agli atti d'ufficio su supporto audio)

Replica l'Assessore Mazzoni (seguono interventi conservati agli atti d'ufficio su supporto audio)

Interviene per dichiarazione di voto il Cons. Roggero (seguono interventi conservati agli atti d'ufficio su supporto audio)

Quindi,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### ***ai sensi dell'art. 32 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale***

**Vista** la deliberazione di Giunta Comunale n. 240 in data 11 /10 / 2023 con la quale viene proposto al Consiglio Comunale di deliberare in merito a quanto in oggetto;

#### **Premesso che:**

- l'articolo 172 comma 1° lettera C) del Decreto Legislativo 18/08/2000 n.267 "Testo Unico degli Enti Locali" prevede che al bilancio di previsione sia allegata, tra gli altri documenti, la deliberazione di determinazione della qualità e quantità di aree e fabbricati destinati a residenza, attività produttive e terziarie - ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865, e 5 agosto 1978, n. 457 - e dei relativi prezzi di cessione in proprietà o concessione in diritto di superficie;
- essendo esaurita, ad oggi, la disponibilità di aree destinate, ai sensi della Legge n.167 del 18/4/1962 e s.m.i., ad edilizia residenziale pubblica da cedere in proprietà o in diritto di superficie il presente atto provvede alla sola disciplina delle aree destinate ad attività produttive o terziarie;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n.54/977/79325 del 24/07/1997 e s.m.i., veniva approvato il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P. strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865) della Zona D/5 di

Spinetta Marengo, cui seguivano una variante (Variante 98 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.101 in data 19/10/1998) e modificazioni (deliberazione del Consiglio Comunale n°185 del 17/12/2001, n.98 del 29/09/2005 e n.37 del 19/03/2007);

- con deliberazione del C.C. n. 86/180/110304 del 22/07/2002, esecutiva, è stato approvato il Piano degli insediamenti produttivi concernente la località n° 6 di Spinetta M.go (AL), posta a nord della Zona D/5;
- con deliberazione del C.C. n. 173 del 19/12/2007 sono stati approvati nuovi schemi di convenzione per la cessione in proprietà o la concessione in diritto di superficie di aree a destinazione industriale localizzate nei P.I.P. approvati;
- con deliberazione del C.C. n. 26 del 18/03/2009 sono stati approvati anche gli schemi di convenzione per la concessione in diritto di superficie di aree a destinazione a servizi pubblici localizzate nei P.I.P. approvati (con definizione dei relativi prezzi);
- i Piani della Zona Industriale di Spinetta Marengo destinano ad aree per nuovi insediamenti produttivi una superficie complessiva di mq. 904.092 (P.I.P. D5 mq. 548.235 + P.I.P. n.6 mq. 355.857) di cui mq 32.879 circa ( PIP D5 mq. 6.236 + PIP n. 6 mq. 26.643) ancora effettivamente disponibili per la cessione in proprietà o la concessione in diritto di superficie;
- i prezzi di cessione dei terreni a destinazione industriale delle aree P.I.P. D5 e n. 6 attualmente applicati sono quelli stabiliti con Delibera del Consiglio Comunale n.112 del 21/12/2022, e sono così definiti:

- TIPOLOGIA - AREE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE	- PREZZO € - AREE <= 10.000 mq.	- PREZZO € AREE - Per la superficie eccedente 10.000 mq. e fino a 20.000 mq	- PREZZO € AREE - Per la superficie eccedente 20.000 mq. e fino a 50.000 mq	- PREZZO € AREE - Per la superficie eccedente 50.000 mq
- AREE da cedere in PROPRIETA'	- 32,00	- 29,00	- 26,00	- 24,00
- AREE da concedere in DIRITTO di SUPERFICIE	- 27,00	- 24,00	- 22,00	- 21,00

- o con una ulteriore variabile riduttiva di applicazione di una percentuale del 20% solo per le aziende danneggiate da eventi alluvionali (e anche da eventi catastrofici o comunque colpite da calamità naturali) e/o per quelle site in zone improprie come destinazione di P.R.G.C., che hanno la necessità di rilocalizzare, o per quelle aziende proveniente da territori extracomunali o dall'estero nonché per nuove imprese innovative / startup;
- i prezzi per la concessione in diritto di superficie di aree destinate a Servizi - con rif.to art. 32 quinquies e seguenti delle Norme di A. del PRGC - site nella zona industriale (quelle aree in area industriale - P.I.P. da concedere a privati per le particolari caratteristiche del servizio fornito) sono quelli stabiliti con la suddetta Delibera del Consiglio Comunale n.112 del 21/12/2022, e sono così definiti:

- TIPOLOGIA - AREE A SERVIZI IN P.I.P.	- PREZZO unitario per aree che prevedano insediamenti di attività che non comprendano localizzazioni di tipo commerciale - €/mq	- PREZZO unitario per aree che prevedano insediamenti di attività che comprendano localizzazioni di tipo commerciale - €/mq
- AREE da concedere in DIRITTO di SUPERFICIE	■ 22,00	o 30,00 (€ 20,00 + 20,00x50%)

- la situazione economica generale è rimasta pressoché invariata rispetto al periodo di riferimento della precedente deliberazione ma risente di un periodo di crisi del mercato industriale ultradecennale e di un mercato immobiliare tendente al ribasso; è comunque necessario provvedere ad un adeguamento percentuale all'indice ISTAT del prezzo iniziale del 1997 (fissato in € 19,63 quello base del 1997) che - con un arrotondamento - comporta un incremento dei prezzi tabellari;
- è altresì necessario agevolare le aziende danneggiate da eventi alluvionali (e anche da

eventi catastrofici comunque colpite da calamità naturali) e/o quelle site in zone improprie come destinazione di P.R.G.C., che hanno la necessità di rilocalizzare e/o di delocalizzare i propri stabilimenti;

- come richiesto dalla Amministrazione Comunale occorre comunque agevolare e rendere il Comune più ospitale per le nuove imprese innovative, le startup - siano esse industriali, artigianali, ecc... (legate altresì al digitale ad altri settori dell'economia) o a quelle esterne, al fine di promuovere le aree comunali a destinazione produttiva e le opportunità di investimento per aziende locali o esterne che intendano insediarsi sul territorio alessandrino creando nuova occupazione;
- per quanto su evidenziato appare congruo altresì confermare una variabile riduttiva, sempre al fine di contrastare i fattori depressivi alle possibilità di nuovi insediamenti industriali e artigianali sul territorio comunale, applicando una percentuale del 20% solo per le aziende danneggiate da eventi alluvionali (e anche da eventi catastrofici o comunque colpite da calamità naturali) e/o per quelle site in zone improprie come destinazione di P.R.G.C., o che hanno la necessità di rilocalizzare , o che provengono da territori extracomunali o dall'estero nonché per nuove imprese innovative / startup;
- appare congruo adeguare anche gli importi di cui alla stessa Delibera del Consiglio Comunale n.112 del 21/12/2022, per la concessione in diritto di superficie di aree destinate a Servizi site nella zona industriale (aree da concedere a privati per le particolari caratteristiche del servizio fornito);
- appare opportuno altresì continuare a procedere all'istruttoria delle pratiche finalizzate alla cessione o alla concessione in diritto di superficie di aree in base all'ordine cronologico di ricezione delle richieste o delle manifestazioni di interesse ovvero alla convenienza economico finanziaria per l'Ente anche e soprattutto per l'obbligo/fine di risanamento economico finanziario dell'Ente;; è altresì necessario ammettere alla cessione in proprietà ed alla concessione in diritto di superficie delle aree comprese nei Piani (nonché alle successive compravendite o locazioni tra privati delle aree ed immobili ivi realizzati) quei soggetti pubblici e privati che esercitino le attività ammesse da norme e regolamenti specifici per i P.I.P. (non esclusivo ambito immobiliare);

### **Tutto ciò premesso;**

#### **Ritenuto**

Necessario procedere ad un aggiornamento dei prezzi delle aree di cessione dei terreni a destinazione industriale delle aree P.I.P. D5 e n. 6, nonché i prezzi per la concessione in diritto di superficie di aree destinate a Servizi - con rif.to art. 32 quinquies e seguenti delle Norme di A. del PRGC - site nella zona industriale (quelle aree in area industriale - P.I.P. da concedere a privati per le particolari caratteristiche del servizio fornito), stabiliti con Delibera del Consiglio Comunale n.112 del 21/12/2022 applicando il relativo adeguamento ISTAT che risultano pertanto così definiti:

- prezzi delle aree di cessione dei terreni a destinazione industriale delle aree P.I.P. D5 e n. 6

TIPOLOGIA <b>AREE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE</b>	PREZZO € AREE <= 10.000 mq.	PREZZO € AREE Per la superficie eccedente 10.000 mq. e fino a 20.000 mq	PREZZO € AREE Per la superficie eccedente 20.000 mq. e fino a 50.000 mq	PREZZO € AREE Per la superficie eccedente 50.000 mq
AREE da cedere in PROPRIETA'	34,00	31,00	28,00	26,00
AREE da concedere in DIRITTO di SUPERFICIE	29,00	26,00	23,00	22,00

con una ulteriore variabile riduttiva applicando una percentuale del 20% solo per le aziende danneggiate da eventi alluvionali (e anche da eventi catastrofici o comunque colpite da calamità naturali) e/o per quelle site in zone improprie come destinazione di P.R.G.C., che hanno la necessità di rilocalizzare , o per quelle aziende che hanno la necessità di rilocalizzare anche proveniente da territori extracomunali o dall'estero nonché per nuove imprese innovative / startup;

- prezzi per la concessione in diritto di superficie di aree destinate a Servizi site nella zona

industriale

TIPOLOGIA <b>AREE A SERVIZI in area industriale P.I.P.</b>	PREZZO unitario per aree che prevedano insediamenti di attività che non comprendano localizzazioni di tipo commerciale - €/mq	PREZZO unitario per aree che prevedano insediamenti di attività che comprendano localizzazioni di tipo commerciale - €/mq
AREE da concedere in DIRITTO di SUPERFICIE	23,00	34,50 (€ 23,00 + 23,00x50%)

**Visti:**

- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali);
- l'art. 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, rubricato "Controllo di regolarità amministrativa contabile";
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n°102 del 07/08/2019 ad oggetto "Art.243 bis e seguenti del D.Lgs. 18 agosto 2000 n°267 e successive modificazioni ed integrazioni – Approvazione Piano di riequilibrio finanziario pluriennale";
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 349 del 29/12/2022 avente ad oggetto: artt. 151-170-174 del d.lgs. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni - documento unico di programmazione (D.U.P.) 2023 2025;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 09/06/2023 ART. 170 DEL D. LGS. N. 267/2000 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI NOTA DI AGGIORNAMENTO AL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (D.U.P.) 2023 2025. (DELIBERAZIONE PROPOSTA DI GIUNTA N. 104 IN DATA 19/05/2023).
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 09/06/2023 ad oggetto: "Art. 151 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. Approvazione del Bilancio di previsione 2023/2025 e relativi allegati (Del. GC n. 105 del 19/05/2023) - Illustrazione Proposta"
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 12/06/2023 ad oggetto "Art. 151 del D.Lgs. 18 agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni. Approvazione del Bilancio di previsione 2023/2025 e relativi allegati"
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 143 del 27/06/2023 ad oggetto "Art.169 D. Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni approvazione Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per la gestione dell'esercizio finanziario 2023"
- la legge 18 aprile 1962, n. 167,
- la legge 22 ottobre 1971, n. 865,
- la legge 5 agosto 1978, n. 457,

**Condivisa** la proposta presentata;

**Sentita** la relazione del Sindaco che in forza del Decreto Sindacale n.26 del 06/07/2022 ha mantenuto in capo a sé le competenze dell'Urbanistica Dott. Giorgio Angelo Abonante

**Preso atto che**, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni sono stati resi i pareri seguenti, espressi come segue:

- parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa della proposta di deliberazione reso dal Dirigente responsabile *pro tempore* del Settore Urbanistica;
- parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione reso dal Dirigente responsabile *pro tempore* del Settore Risorse Finanziarie e Tributi;

Con voti 18 favorevoli (Arlenghi, Barosini, Bazzoni, Bianchini, Cazzulo, Coloris, Como, Di Tullio, Farahat, Ferraris, Gentiluomo, Giustetto, Gotta, Molina, Pellegrino, Rossa, Santoro, Vanin), 6 contrari (Demarte, Locci, Priano, Roggero, Sciaudone, Sfienti) e nessun astenuto, resi mediante votazione elettronica

**DELIBERA**  
**per le motivazioni sopra riportate**  
**e con votazione espressa nelle forme di Legge**

- A) APPROVARE la determinazione della quantità e dei prezzi delle aree destinate ad insediamenti produttivi P.I.P. D5 e P.I.P. n. 6 – adeguando i prezzi determinati con Delibera del Consiglio Comunale n.112 del 21/12/2022 (ai sensi dell’art. 172 comma 1° lett.C del Decreto Legislativo 18/08/2000 n.267 “Testo Unico degli Enti Locali”) così definiti:

**Area industriale Zona D5 e n. 6 – Spinetta Marengo**

TIPOLOGIA AREE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE	PREZZO € AREE <= 10.000 mq.	PREZZO € AREE Per la superficie eccedente 10.000 mq. e fino a 20.000 mq	PREZZO € AREE Per la superficie eccedente 20.000 mq. e fino a 50.000 mq	PREZZO € AREE Per la superficie eccedente 50.000 mq
AREE da cedere in PROPRIETA'	34,00	31,00	28,00	26,00
AREE da concedere in DIRITTO di SUPERFICIE	29,00	26,00	23,00	22,00

con una ulteriore variabile riduttiva applicando una percentuale del 20% solo per le aziende danneggiate da eventi alluvionali (e anche da eventi catastrofici o comunque colpite da calamità naturali) e/o per quelle site in zone improprie come destinazione di P.R.G.C., che hanno la necessità di rilocalizzare , o per quelle aziende che hanno la necessità di rilocalizzare anche proveniente da territori extracomunali o dall'estero nonché per nuove imprese innovative / startup;

- B) RICONFERMARE :

- il termine per la formalizzazione degli atti di cessione di lotti industriali correlati alle assegnazioni degli stessi a 3 (tre) mesi dalla delibera di assegnazione, e prevedendo che il mancato rispetto di tale termine, fatte salve cause di forza maggiore giustificate, comporterebbe la revoca della stessa assegnazione (tale condizione contrattuale consente di ottenere una migliore programmazione ed una minore indeterminatezza economico gestionale);
- negli schemi convenzionali di cessione o di concessione in diritto di superficie - un deposito cauzionale (per le aziende richiedenti l’assegnazione) quantificato al 20% del prezzo complessivo di cessione; il soggetto assegnatario dovrà versare il deposito cauzionale entro 30 gg. (trenta) dalla comunicazione di assegnazione, e nel caso in cui non venga rispettato il termine di mesi tre per la formalizzazione dell’atto di cessione da parte del soggetto assegnatario (fatte salve cause di forza maggiore giustificate), verrà trattenuto dall’Amministrazione Comunale a titolo risarcitorio;
- gli schemi – generali - di convenzione per la cessione in proprietà o concessione in diritto di superficie delle suddette aree, per le motivazioni esplicitate nelle premesse approvati con Delibera del Consiglio Comunale n.112 del 21/12/2022;

- C) APPROVARE la determinazione dei prezzi per la concessione in diritto di superficie di aree destinate a Servizi site nella zona industriale (aree ricomprese nel perimetro del P.I.P. da concedere a privati per le particolari caratteristiche del servizio fornito) – adeguando i prezzi determinati con Delibera del Consiglio Comunale n.112 del 21/12/2022- così definiti:

TIPOLOGIA AREE A SERVIZI in area industriale P.I.P.	PREZZO unitario per aree che prevedano insediamenti di attività che non comprendano localizzazioni di tipo commerciale - €/mq	PREZZO unitario per aree che prevedano insediamenti di attività che comprendano localizzazioni di tipo commerciale - €/mq
AREE da concedere in DIRITTO di SUPERFICIE	23,00	34,50 (€ 23,00 + 23,00x50%)

con le stesse variabili riduttive suindicate nel punto A (nel limite massimo del 20%).

- D) DARE ATTO che risulta esaurita la disponibilità di aree destinate, ai sensi della Legge n.167/1962, ad edilizia residenziale pubblica da cedere in proprietà o in diritto di

superficie;

- E) DARE MANDATO agli Uffici Comunali competenti, di provvedere a tutti gli adempimenti consequenzialinecessari, per dare attuazione

***e con successiva votazione ai sensi di Legge e resa in forma palese***

**Dato atto che la presente deliberazione è propedeutica all'approvazione del Bilancio di previsione 2024/2026**

Con voti unanimi favorevoli (18 su 18) (Arlenghi, Barosini, Bazzoni, Bianchini, Cazzulo, Coloris, Como, Di Tullio, Farahat, Ferraris, Gentiluomo, Giustetto, Gotta, Molina, Pellegrino, Rossa, Santoro, Vanin), resi mediante votazione elettronica, non avendo partecipato al voto n. 6 Consiglieri (Demarte, Locci, Priano, Roggero, Sciaudone, Sfienti)

**DELIBERA**

**di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, quarto comma, del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni.





## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2023 / 175**

Ufficio Proponente: **UFFICIO URBANISTICA**

Oggetto: **VERIFICA QUANTITÀ E DETERMINAZIONE PREZZI DI CESSIONE AREE DESTINATE A RESIDENZA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE (L.167/62, L.865/71, L.457/78 ) DA CEDERE IN PROPRIETÀ O DIRITTO DI SUPERFICIE. ART. 172 C.1 LETT. C DEL D.LGS.N.267/2000.: DELIBERAZIONE PROPOSTA DI GIUNTA N.240 IN DATA 11 /10 / 2023.**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (UFFICIO URBANISTICA)

In relazione alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della presente proposta, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, e art. 49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000, si esprime parere **FAVOREVOLE**.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **12/10/2023**

Il Responsabile di Settore  
**Claudio Del Ponte**

## Parere Contabile

In relazione alla regolarità tecnico - contabile attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della presente proposta, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, e art. 49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000, si esprime parere **FAVOREVOLE**.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **13/10/2023**

Responsabile del Servizio Finanziario  
**Antonello Paolo Zaccone**

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale da

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
BAROSINI GIOVANNI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
BOCCHIO ORIETTA

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Alessandria. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

bocchio orietta in data 03/11/2023  
GIOVANNI BAROSINI in data 07/11/2023